
TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **468/2023**

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode Giudiziario: IVG

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



Beni immobili siti in GODIASCO – FRAZ. SALICE TERME (PV)
Viale degli Ibiscus n. 52
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/1, eseguito di un appartamento ubicato in Viale degli Ibiscus n. 52, Godiasco, Frazione Salice Terme (PV).
L'immobile fa parte di un fabbricato denominato Condominio Riviera 1, composto da n. 8 abitazioni con relativi box, posto al piano primo (secondo fuori terra), costituito da soggiorno, cucina, una camera, bagno, ripostiglio e un balcone.
E' annesso all'abitazione un vano di cantina e un box ubicati al piano seminterrato.
Il manufatto si mostra in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq **89,00 circa**, compreso di cantina e box.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione immobili:

Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Descrizione immobili appartamento:

Catasto fabbricati di GODIASCO (PV) **Foglio 3, Particella 696, Subalterno 7**, Natura A/3, Classe 1, Zona Cens. 2, Consistenza 4 vani, Totale: 64 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita catastale Euro 289,22, Indirizzo VIALE DEGLI IBISCUS snc, Piano 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2004 in atti dal 07/10/2004 (n. 030869/2004).

Descrizione immobili box:

Catasto fabbricati di GODIASCO (PV) **Foglio 3, Particella 696, Subalterno 15**, Natura C/6, Classe 2, Zona Cens. 2, Consistenza 19 mq, Totale: 20 mq, Totale, Rendita catastale Euro 70,65, Indirizzo VIALE DEGLI IBISCUS snc, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2004 in atti dal 07/10/2004 (n. 030869/2004).

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

vano scala comune, app. al sub. 6 a due lati, affaccio su area urbana al mapp. 699 del foglio 3.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

passaggio comune, terrapieno su area urbana al mapp. 699 del foglio 3 a due lati e autorimessa al sub. 10.

Coerenze da nord in senso orario del box:

autorimesse ai sub. 14-16 agli opposti lati, area urbana al mapp. 702 del foglio 3 e spazio di manovra es accesso alle autorimesse sub. 1.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia a traffico scarso con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

2



Servizi offerti dalla zona: Il Comune di Godiasco è situato nell'Oltrepò Pavese, al confine con la provincia di Alessandria, sul medio corso del torrente Staffora.

Servizi: Asilo nido, (buono), supermercati U2, Ok Sigma (buoni), cinema – teatro-cinema a Pavia e Milano (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (discreto), parco giochi (buono), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buona), superiore università a Milano e Pavia (buoni) Ospedali a Pavia e Milano (buoni), spazi verdi Aree Agricole (non verificato).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come arrivare

- A 21 TO – PC uscita Voghera
- A 7 MI -GE uscita Casei Gerola
- Da Voghera proseguire in direzione Varzi per 30 km

Collegamenti pubblici (Km): 300 m – fermata Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da terzi, con regolare contratto di locazione, data di registrazione 11.07.2022 al n. 001907 3T (durata 4 anni).

Si precisa che il suddetto contratto è stato stipulato prima della trascrizione dell'atto di pignoramento (Verbale di pignoramento immobili del 09/12/2023 Numero di repertorio 8236 notificato da [redacted] il 09/01/2024 ai nn. 83/74).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. ipoteca volontaria:

ISCRIZIONE NN. 3286/363 del 30/04/2018 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/04/2018 Numero di repertorio 1064/632 Notaio [redacted]

favore ("

00060550050 (Domicilio ipotecario eletto A

contro

capitale € 82.000,00 Totale € 164.000,00. Durata 20 anni. Grava su Godiasco Foglio 3, Particella 696, Sub. 7, Particella 696, Sub. 15.

4.2.2. ipoteca giudiziale:

ISCRIZIONE NN. 6845/646 del 18/08/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/08/2023 Numero di repertorio 1799/2023 emesso

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



da TRIBUNALE Sede PAVIA A favore di [redacted] Sede
ASTI Codice fiscale [redacted] contro [redacted] Nato [redacted]
Codice fiscale [redacted] capitale € 25.942,96 Totale €
40.000,00. Grava su Godiasco Foglio 3, Particella 696, Sub. 7, Particella 696,
Sub. 15, Retorbidlo Foglio 15, Particella 1715, Sub. 2, Particella 1715, Sub. 3.

4.2.3. verbale di pignoramento:

Verbale di pignoramento immobili del 09/12/2023 Numero di repertorio 8236
notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO [redacted] A trascritto il 09/01/2024 ai
nn. 83/74 a favore di [redacted]
00060550050.

4.2.4 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dallo stato
di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti autorizzati in
Comune, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e
dalla disamina delle planimetrie catastali e dalla visura storica per immobile
(abitazione), **si evince una discrepanza, non è stato inserito il piano della
cantina all'interno della visura.**

Costo presunto per variazione euro 400,00 oltre accessori di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2022/2023 € 600,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma
non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **2.897,00**
Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00
Cause in corso: nessuna.
Atti ablativi: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti proprietari:

Fino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento gli immobili risultano
di proprietà del signor [redacted] quota dell'intero in piena proprietà in
regime di separazione dei beni degli immobili in Godiasco Foglio 3, Particella
696, Sub. 7, Particella 696, Sub. 15, è pervenuta per atto di compravendita del
17/04/2018 Numero di repertorio 1063/631 Notaio [redacted]

[redacted]
00261220065.

A [redacted] quota dell'intero in
piena proprietà degli immobili Godiasco Foglio 3, Particella 696, Sub. 7
Particella 696 Sub. 15, è pervenuta per atto di permuta del 03/09/2014 Numero
di repertorio 9744/5988 [redacted]

A Torti Paolo, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Godiasco
Foglio 3, Particella 696, Sub. 7, Particella 696, Sub. 15, è pervenuta per atto di
compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 147182/13552 Notaio [redacted]

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



Coerenze da nord in senso orario della cantina:

passaggio comune, terrapieno su area urbana al mapp. 699 del foglio 3 a due lati e autorimessa al sub. 10.

Coerenze da nord in senso orario del box:

autorimesse ai sub. 14-16 agli opposti lati, area urbana al mapp. 702 del foglio 3 e spazio di manovra es accesso alle autorimesse sub. 1.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

Altezza interna abitazione h. 2,70 m

Altezza interna cantina h. 2,30 m

Altezza interna box h. 2,30 m

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|--|--------------|--------|-------------------|-------------|------------|
| Piano Primo (secondo fuori terra) | | | | | |
| Abitazione | 63,00 | 1,00 | 63,00 | Nord/Sud | Buona |
| Balcone | 4,00 | 0,30 | 1,20 | Sud | Buono |
| Piano SemInterrato | | | | | |
| Cantina | 2,00 | 0,25 | 0,50 | Interna | Buona |
| Box | 20,00 | 0,50 | 10,00 | Interno | Buono |
| Totale | 89,00 | | 74,70 | | |
| | | | Arr. 75,00 | | |
| Totale | | | Arr. 75,00 | | |

Caratteristiche descrittive

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: in cls strutture portanti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: in cls tipo prefabbricato. Condizione: non verificata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: portante, finitura intonaco civile. Fascia al piano terra/rialzato in pietra. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

6



Esecuzione Forzata N. 468/2023

| | |
|---|---|
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falde in latero-cemento, rivestimento in tegole portoghesi e lattoneria in metallo. Condizioni: buona. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno tamburato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro. Persiane in legno. Condizioni: Buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: stabilifura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: in generale buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | ubicazione: in tutta la casa in ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: porta blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

7



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): tipologia: audio.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari.
Condizioni: buono.
Certificazioni: non reperita.
Bagno completo di quattro apparecchi, con vasca in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: caldaia interna - autonomo.
alimentazione: termosifoni in ghisa.
Condizioni: non reperita.
E' stata reperita l'Attestato di Prestazione Energetica allegata all'atto, con scadenza in data 30.06.2024. Codice Identificativo 18073-000074/14.
La caldaia è stata revisionata in data 10.08.2024 - Rapporto controllo di efficienza energetica tipo 1.

Condizionamento: (impianto) non presente.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo - Immobili in normale stato di manutenzione e conservazione

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

| | | Minimo (€/Mq) | Massimo (€/Mq) |
|-------|--|---------------|----------------|
| Fonte | Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare. | € 1.300 | € 1.800 |
| Fonte | AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2022) | € 1.300 | € 1.750 |

| | |
|------------------------------------|----------------|
| PARAMETRO UTILIZZATO (€/MQ) | € 1.500 |
|------------------------------------|----------------|

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.300 e i 1.800 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile in stato di abbandono, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.500 €/mq**.

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA
Custode: IVG
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

8



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Godiasco (PV).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2023.
 - Quotazioni Borsino Immobiliare – anno 2024.

| 8.3. Valutazioni corpi | | | | |
|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
| A | Abitazione/Cantina/box | 75,00 | € 112.500,00 | € 112.500,00 |
| TOTALE | | | € 112.500,00 | € 112.500,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 16.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- € 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Decurtazioni per lo stato di possesso:

- € 9.600,00

Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso:

Nessuno

Spese insolite biennio condominio:

- € 2.897,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 82.728,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Milano, 09.04.2024

Il Perito

Arch. Anna Teresa Ritacco

Giudice: Dott. ANTONIO CODEGA

Custode: IVG

Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

9



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di compravendita/APE;
- 6 – Contratto di locazione;
- 7 – 7.1 – 7.2 – 7.3 – 7.4 – 7.5 – 7.6 – 7.7 – 7.8 - Pratiche Comune;
- 8 – Documento revisione caldaia.

